

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

02.03.2026

Geschäftszahl

Ra 2024/15/0085

Hinweis auf Stammrechtssatz

GRS wie 2010/15/0067 E 23. Mai 2013 VwSlg 8815 F/2013 RS 1

Stammrechtssatz

Wird ein Wohngebäude zum Zwecke der Erzielung von Einkünften angeschafft, so beginnt der Lauf der AfA (§ 7 bzw. § 16 Abs. 1 Z 8 EStG 1988) grundsätzlich bereits mit dem Zeitpunkt der Anschaffung, weil in der Regel die rein altersbedingte Abnutzung des Gebäudes gegenüber der nutzungsbedingten Abnutzung in den Vordergrund tritt. Werden nach der Anschaffung Erhaltungsaufwendungen auf das Gebäude getätigt, hindert dies den Beginn des Laufes der Abschreibung nicht. Anderes gilt im Fall von Herstellungsaufwendungen: Wenn unmittelbar nach der Anschaffung Herstellungsmaßnahmen (nicht nur in untergeordnetem Ausmaß) getätigt werden, so beginnt der Lauf der Abschreibung nicht vor dem Abschluss der Herstellung. Räumlich abgrenzbare Teile eines Gebäudes können dabei eine unterschiedliche Betrachtung erfahren; so hindert beispielsweise eine auf den Dachbodenausbau begrenzte Herstellungsmaßnahme nicht den Beginn der Abschreibung der Anschaffungskosten für die anderen, der Vermietung gewidmeten Teile des Gebäudes.

European Case Law Identifier

ECLI:AT:VWGH:2026:RA2024150085.L04